

不動産売買に伴う仲介業者の責任

弁護士法人本田総合法律事務所
代表社員弁護士 本田 隆慎

目次

1. 仲介業者が負う責任、負わない責任
2. 仲介業者の負う調査義務の内容（総論）
3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）
4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）
5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）
6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）
7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）
8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

1. 仲介業者が負う責任、負わない責任

○不動産買主は、購入した物件に瑕疵や不具合がある場合には、「契約不適合責任」を追及することになる。

1. 仲介業者が負う責任、負わない責任

- 「契約不適合責任」とは、2020年の民法改正前は「瑕疵担保責任」と呼ばれていたもので、種類、品質、数量が契約内容に適合しないときに「売主」が負うべき責任のこと。

1. 仲介業者が負う責任、負わない責任

- 「売主」は、契約不適合責任として、売買契約の解除を受けたり、損害賠償の支払義務を負ったりする。

1. 仲介業者が負う責任、負わない責任

○このように、「契約不適合責任」は、あくまで、不動産の売主が、買主に対して負う責任である。

1. 仲介業者が負う責任、負わない責任

○不動産仲介業者は、あくまで、売主と買主の間に入って
売買契約成立に向けたサポートを行う立場なので、不動産
買主に対して契約不適合責任を負うことはない。

1. 仲介業者が負う責任、負わない責任

○仲介業者が負うのは、基本的に、対象物件を調査する義務と、対象物件に係る説明義務

1. 仲介業者が負う責任、負わない責任

○仲介業者が、この、調査・説明義務に反した場合には、
不動産の売主、買主に対し、賠償責任を負う。

2. 仲介業者の負う調査義務の内容（総論）

○基本的に、仲介業者が調査義務を負う事項は、容易に知り得る事項、調査の依頼を受けてこれを承諾した事項、取引の具体的な状況を勘案すれば仲介業者が当然に調査を行うべきであると考えられる事項、である。

2. 仲介業者の負う調査義務の内容（総論）

○例えば、いわゆる自殺事故の調査に関して「**事故物件性の存在を疑うべき事情**がない場合にまで、売買の仲介に当たる宅地建物取引業者に事故物件であるかを調査すべき義務があると認めることはできない」。

2. 仲介業者の負う調査義務の内容（総論）

○宅建取引業者は、「高度の専門知識や鑑定能力を有するものとは限らないことからすると、売買契約当時、**その目的物に瑕疵が存在することを疑わせるような特段の事情**がない限りは、瑕疵の存否について積極的に調査をするまでの義務はない。」

2. 仲介業者の負う調査義務の内容（総論）

○非常用電源設備の不具合について、「消防設備等の専門家でないことに照らすと、本件設備の状态に具体的な問題点があることを知りながら、あえてこれを秘匿して告知をしなかったというような特段の事情がある場合は別として、そうでない限りは、Zとしては、入手した専門家（消防設備士や電気管理技術者）の点検結果や試験結果を踏まえ、その内容に従った告知を買主であるXに対して行えば、媒介者としての説明責任をつくしたもの」と言える。

2. 仲介業者の負う調査義務の内容（総論）

○文化財、違反建築物、共用部分の構造に由来する雨漏り、建物の腐食や白あり被害、地下に埋設されている污水管及び雑排水管の勾配不足、擁壁の危険性の調査、不等沈下と建物の傾斜、においても、同じように、宅建取引業者（仲介業者）の調査義務は否定された裁判例がある。

2. 仲介業者の負う調査義務の内容（総論）

○このように、基本的に、宅建取引業者には、建築士や不動産鑑定士といった専門家に課されるような高度な調査義務が課されるわけではない。

3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）

○仲介業者が説明義務を負うのは、購入・賃借するか否か、売買代金・賃料をいくらにするか等の**決定に重大な影響を及ぼす事項**

3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）

- 「宅地建物取引業者は、購入希望者に重大な不利益を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務を負う。」

3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）

○ここで・・・

宅建業法 35条

宅地建物取引業者に対し、売買、賃借等の当事者
に対する書面を用いた説明義務を課している。

3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）

○宅建業法 35 条

- 土地の登記上の権利
 - 水道電気ガス排水施設の整備状況
 - 建物の設計図書等の保存状況
 - 代金等
- Etc...

3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）

○ただ、宅建業者の**民事上の説明義務**の対象は、宅建業法35条に列挙される事項に限定されるわけではない。

3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）

- 「宅建業者の調査・説明義務の重要性からすれば、法35条1項各号の列举事由は**少なくともこれだけは説明しなければならない事由を規定したもの**と考えられ、列举事由以外の事項について直ちに調査・説明が不要と解するのは妥当では」ない。

3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）

○説明義務の時的範囲

契約の意思決定に影響を及ぼす事項、に係る説明義務については、仲介業者に説明義務が課されるのは、売買・賃貸借の契約が締結されるまで、と考えられる。

3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）

○説明義務の時的範囲

ただし、説明義務自体は、**売買・賃貸借の契約が成立した後にも、決済が完了するまで**存続する。

3. 仲介業者の負う説明義務の内容（総論）

○説明義務の時的範囲

例えば、契約後、決済前に、自殺の事実を知った事案において、「**売買契約締結後**であっても、このような重要な事実を認識するに至った以上、代金決済や引渡手続が完了してしまう前に、これを**売買当事者である●に説明すべき義務があった**といえる」

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

①本人確認・人の同一性

宅建業者は、売主・買主等の取引関係者が本人に間違いがないかどうか、調査・確認する義務を負う。

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

①本人確認・人の同一性

十分な調査をしないまま、人の同一性の間違いについて、事情を知らずに不動産を購入した買主に損害を生じさせた場合には、買主に対する損害賠償責任を負う。

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

①本人確認・人の同一性

では、どの程度のことを行えば、調査義務を尽くしたことになるのか？

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

①本人確認・人の同一性

宅建業者に関する裁判例ではないが、司法書士による本人確認について、以下のように判断された裁判例がある。

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

①本人確認・人の同一性

- ・ 運転免許証で本人確認をする際には、**中身をケースから出して**確認しなければならない。

（東京地判平成20年11月27日）

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

①本人確認・人の同一性

基本的に、本人確認を行う際に、特段に疑いを差し挟むべき事情がない場合は、**運転免許証によって本人確認を行っておけば足りる**。これを超えて、自宅を訪問したり、売買契約書を持参させたりする注意義務は無い。

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

②買主の資力

仲介業者が、**契約当事者が契約を明らかに履行できないことを知っていた場合**等には、これを告げず仲介することは、媒介契約上の義務に違反する。

（東京地判昭和61年7月30日）

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

②買主の資力

ただし、原則として、仲介業者が、進んで**買主の資力を調査する義務は無い。**

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

②買主の資力

ごく例外的に、仲介業者に、買受人の支払能力の有無を調査すべき義務が課される場合がある。

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

②買主の資力

病院営業譲渡契約の仲介の事案で「金 1 1 億円もの大きな金額についての債務引受が免責的に行なわれることによって初めて契約の目的を達する本件譲渡契約のような場合には、譲受人側にそれを履行する能力があるか否かについて十分な吟味を要する。」

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

②買主の資力

「買受人が、資金繰りに逼迫し、昭和62年4月20日に支払うべき金2000万円を調達することができず、支払能力に不安があることを容易に知り得たものと認められる。」

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

③売主の信用

仲介業者は、**売主の信用に疑いがある場合には、**
適切な対応をとる必要がある。

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

③売主の信用

以下のように述べて、仲介業者に対し、買主の損害を賠償する責任を肯定した裁判例もある。

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

③売主の信用

「不動産仲介業者は一般的に言えば売買についてその履行までを担保する義務までを負担するものではないが、しかし、不動産仲介の委託を受付、報酬を得て仲介行為をするのであるから、委託の趣旨に則って委託者に不測の損害を与えないように、しかも完全に履行がなされるように努力する義務があるものと解する。」

4. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・当事者属性）

③売主の信用

「従って、仮に履行について不安があり、委託者に損害を与えるおそれのあるような場合には、受託者として細心の注意を払って、その危険の有無を専門家としての立場から調査判断し、委託者にその結果を告知すべきである」

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

①建物の躯体

仲介業者は、**建物の外観（建物内部からみえる外観も含む）から認識することのできる範囲、あるいは、売主側から聞き取りが可能な範囲で、建物の瑕疵の有無を調査し、情報を買主に説明する義務を負う。**

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

①建物の躯体

説明義務肯定例

- ・ 下からのぞき込めば発見しえた、**火災による焼毀の跡**があった物件について、焼損に関する買主に対する仲介業者の説明義務が肯定された（東京地裁平成16年4月23日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

①建物の躯体

説明義務肯定例

- ・ 建物の2階、3階の床の一部の傾斜について、買主に対する仲介業者の説明義務が肯定された（大阪地裁平成15年11月26日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

①建物の躯体

説明義務肯定例

- ・鉄骨鉄筋コンクリート造ではないのに鉄骨鉄筋コンクリート造であると回答した仲介業者の不法行為責任が肯定された（東京地裁平成28年3月29日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

②雨漏り・漏水

仲介業者が、**わずかな注意**を払って**必要な調査**を行っていたならば容易に雨漏を発見することが可能である場合には、調査説明義務に違反する。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

②雨漏り・漏水

説明義務肯定例

- ・ 売主から、たびたび漏水があったことや黒カビの発生について説明を受けていた仲介業者について、これらの事実は雨漏りを疑わせる重要な事実であるとして、仲介業者の調査説明義務違反が認められた（東京地裁平成21年2月5日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

②雨漏り・漏水

説明義務否定例

- ・ 他方、仲介業者が雨漏りについて調査説明義務を負うのは、**雨漏りを疑わせる事情**のある場合に限られる、として、多くの裁判例では雨漏りについての仲介業者の調査説明義務は否定されている。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

③生物

建物は、その建物としてのグレードや価格に応じた程度に快適に生活することができる性状も備えるべき。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

③生物

建物に生息する生物の特性や個体数によっては、**一般人の立場からして、通常甘受すべき限度**を超え、そのグレードや価格に応じた快適さを欠き、その生活自体に支障を来たすこともあるから、そのような場合には、**生物の生息自体が建物としての瑕疵となり得る。**

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

③生物

説明責任 肯定例

- ・ 仲介業者が、白アリらしき虫の死骸を発見した、玄関や浴槽に腐食、柱にガムテープが貼られていることを認識していた、という事情の下において、仲介業者は、**買主に対し、更なる調査を尽くすよう促す業務上の一般的注意義務**を負っていた（大阪地裁平成20年5月20日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

③生物

説明責任 肯定例

- なお、この裁判例で認められたのは、仲介業者自体の説明義務ではなく、買主に対し、更なる調査を尽くすよう促す義務、であったことに注意が必要。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

③生物

説明責任**否定例**

- ・ 仲介業者としては、コウモリ等が居住の妨げになるほど棲息しているかどうかを天井裏等まで確認調査すべき義務までは、**それを疑うべき特段の事情**がない限り負わない（神戸地裁平成11年7月30日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

③生物

説明責任 **否定例**

- ・ 仲介業者が初めて建物に立ち入ったのは、床にベニヤ板やクッションがはられ、畳、ふすま、障子などがはり替えられた後であり、仲介業者が土台を見ることがなかったことから、白あり被害についての調査説明義務が否定された（東京地裁平成18年1月20日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

仲介業者は、物にキズがあることを知っていれば、これを説明する義務がある。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

物のキズを知らなくても、通常の注意を尽くせば説明できる範囲で、キズの有無を調査して説明する義務を負う。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任 **肯定例**

新築マンションの引き渡しの際、電動防火扉の電源スイッチが入っていなかったことについて、販売代理業者の説明義務違反が肯定された（最高裁平成17年9月16日判決、東京高裁平成18年8月30日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任 肯定例

- ・ 仲介業者が、媒介期間中に**浴室の漏水**が生じたことを認識したのであれば、漏水の原因を聴取する、などといった調査義務を負っていた（東京地裁平成28年3月11日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任 肯定例

- ・ 賃貸ビルの売買について、**給排水ポンプ**の2基のうち1基が不良で交換が必要であったことについて、仲介業者の責任が肯定された（東京地裁平成27年10月14日判決）。
←仲介業者は、ポンプの不良について知らなかったが、**知るべき立場**にあった。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任 肯定例

- ・ 中古住宅の売買における電気温水器からの水漏れについての仲介業者の調査義務が認められた（東京地裁平成24年11月7日判決）。
←仲介業者は、査定時に、売主から、温水器からの水漏れがリビング側の壁に滲んだ、という報告を受けていた。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任否定例

- 非常用電源設備の不具合について、仲介業者の説明義務違反を否定（東京地裁平成26年7月25日判決）。
- ← 消防設備士や電気管理技術者の点検結果や試験結果を踏まえた説明を行っておけば足りる。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任**否定例**

- ・ **地下**に埋設されている**污水管及び雑排水管のこう配不足**についての仲介業者の説明責任を否定（東京地裁平成20年12月19日判決）。
- ←裁判所は、建築士の調査によって初めて污水管詰まりの原因がこう配不足にあることが判明したことを重視。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任否定例

- ・ 飲用水供給のための加圧ポンプの故障について、仲介業者の調査義務違反を否定（東京簡裁平成16年12月15日判決）。
- ← 裁判所は、仲介業者の調査義務を否定する要素として、売主側がポンプ室内の現況調査を拒否していたこと、仲介業者が、給水設備の状況について売主側にヒアリング調査は行っていたこと、を重視。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任否定例

- ・ **空調設備の経年劣化に伴う問題点**について、仲介業者の調査説明義務違反を否定（東京地方裁判所平成26年5月23日判決）。
- ←裁判所は、空調設備に経年劣化があることは買主において容易に想定しえたことを重視。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任**否定例**

- ・中古住宅のガラス戸の不具合に関し、仲介業者の調査説明義務を否定（東京高裁平成8年3月7日判決）。
- ←裁判所は、現状有姿売買であったこと、買主が内見したことを重視。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任 **否定例**

- ・ 宅建業法は「飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況」を重要事項説明の対象としている。この点、これは、「これらの施設が**通常の使用及び状態**において、**継続的に使用し得る程度に整備**されているか否か等を説明すべき」ものである。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

④設備

説明責任**否定例**

- ・そのため、リフォーム工事において、給排水管の引換工事がいかなる範囲で実施されたかについては、この法律に基づいて説明すべきとは言えない、として、仲介業者の説明責任を否定（東京地裁平成24年6月27日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑤違法建築物

- ・中古建物の中には、建ぺい率や容積率等の法令上の制限に違反している建物（違法建築物）がある。売買の目的物が違法建築物であったときには、仲介業者に、違法建築物の説明義務違反が問われることがある。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑤違法建築物

説明責任肯定例

- ・ 仲介業者が、売買の目的物である建物に関して、建築基準法 27 条所定の耐火建築物の要請を満たしていないことを知っていた、事案において、説明義務違反を肯定（横浜地方裁判所平成 9 年 5 月 26 日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑤違法建築物

説明責任**肯定例**

- ・ 仲介業者が、指導要綱に違反しているうえ、虚偽の建築確認申請がなされていたことについて、**故意に秘して**買主を勧誘して売買契約を締結させたケースについて、仲介業者の説明義務違反を肯定（大阪地方裁判所平成9年6月30日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑤違法建築物

説明責任**否定例**

- ・ 2階建物を3階建物に改造した違反建築物について、説明責任を否定（神戸地裁平成12年3月23日判決）

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑤違法建築物

説明責任**否定例**

- ・ 仲介業者は、**建ぺい率規制に違反していること自体**を説明しなくても、**建ぺい率規制違反を基礎づける数値**を説明すれば、説明義務を果たしたものとされる（東京地裁平成18年1月20日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑤違法建築物

説明責任**否定例**

- ・屋内消火栓の不設置の消防法違反について、説明責任を否定（大阪地裁平成22年3月3日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑤違法建築物

説明責任**否定例**

- ・耐火性能、防災性能に関する建築基準法違反に関する説明責任を否定（東京地裁平成26年2月7日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑤違法建築物

説明責任**否定例**

- ・ 検査済証が取得されなかったことについて、検査済証を取得していない建築物であっても、そのことから直ちに違法建築物であると言えるわけでもないとして、仲介業者の説明責任を否定（東京地裁平成28年3月18日判決）。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑥土地の利用権

- ・ 建物の敷地所有者が建物所有者と異なる場合には、建物売買の仲介業者は、**土地の利用権**について調査をしなければならない。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑥土地の利用権

- ・ 仲介業者は、第三者の土地にある建物の売買の仲介をする際には、売主が適法な借地権を有するかどうか、買主の土地使用について地主の承諾が得られるかどうかなどの点について**特に慎重な調査**をしなければならない。

5. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・建物）

⑥土地の利用権

生物やモノなど、宅建士が専門性を備えていない分野に比較して、不動産の権利関係というものは宅建士の専門と真ん中の分野であるため、より高い注意義務が課されている、とも言える。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

土地を目的とする売買では、通常、土地上に建物を建築することが売買の目的となる。買主にとっては、土地が建物存立の基盤にふさわしい強度、形状を具備しているかどうかが基本的な関心事である。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

説明責任 肯定例

- ・ 隣接地との高低差に鑑みればがけ条例が適用される土地について、そのがけ条例の適用についての仲介業者の買主に対する説明責任が認められた（東京地裁平成24年5月31日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

説明責任 **肯定例**

※がけ条例が適用される場合、建物建築に当たって
擁壁の設置が義務付けられたりする。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

説明責任 肯定例

- **土地の大部分が傾斜地**であることを知っていた仲介業者について、そのことを買主に説明する義務が認められた（東京地裁昭和51年10月14日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

説明責任 肯定例

- ・ 擁壁に亀裂があるために土地買主の予定していた建物が建てられない土地について、仲介業者の責任が認められた（東京地裁昭和57年2月22日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

説明責任肯定例

- ・ 建物ががけ条例に違反することの説明義務を怠った仲介業者の責任を認めた（東京地裁平成28年11月28日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

説明責任**否定例**

- ・ 売買対象の土地が直接面する斜面に、がけ崩れ等の**特別の危険**があり、これを仲介業者が**認識しました**は**認識可能であった場合に初めて**問題になる、として、仲介業者の責任を否定（東京地裁平成18年10月23日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

説明責任**否定例**

- ・ 仲介業者が、安全性が十分でない擁壁の経緯を知らされていなかった、として、仲介業者の責任を否定（東京地裁平成18年9月15日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

説明責任否定例

- ・ 擁壁が危険な増積擁壁であることは、外観上認識できるが、増積擁壁が法令に適合しない危険なものであることは、建築の専門家又は建築工事関係者であれば通常有する知識であったとしても宅建業者においてはそうであるとは言えない、として、仲介業者の説明責任を否定（東京地裁平成21年10月9日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

①地盤・がけ・傾斜地

説明責任**否定例**

- ・増積み擁壁とは、当初築造した擁壁の上に増積みしたもの。適法でないうえ、特に危険。

増積み擁壁は、当初設置した擁壁の上に別の擁壁を増し積みすることで、想定されなかった土圧がかかることになり、崩壊等を引き起こす危険性が高くなる。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

②不等沈下

敷地が軟弱なため、**不等沈下**が起こり、建物に傾斜やひび割れ等の不具合が生じることは、買主にとって重大な不利益である。仲介業者は、**不等沈下を発生させるような軟弱地盤**であることを認識している場合、あるいは認識し得た場合はその説明義務を負う。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

②不等沈下

説明責任肯定例

- ・ 契約当時、土地に地盤沈下問題があることを知っていた仲介業者の責任が認められた（東京地裁平成13年9月26日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

②不等沈下

説明責任 肯定例

- ・ 地盤沈下と建物のひび割れについて、仲介業者は知らなかったものの、建物の内部を目視で確認すれば不具合の存在は認識できたはずなのに、仲介に当たって建物内部の確認を行わなかった仲介業者の責任を認めた（東京地裁平成25年3月22日判決）

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

②不等沈下

説明責任 肯定例

- ・ 売買の目的である土地が、水分が多くて軟弱であり、沈下を起こしやすい地盤であること、を知っていた、売主側の仲介業者の告知義務違反を認めた（東京高裁平成13年12月26日判決）。
- ← 報告書に記載されたような、地質についての詳細な分布まで正確に認識していなくても「軟弱地盤の認識があった」と言える。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

②不等沈下

説明責任肯定例

- ・ただし、この事例では、土地の地盤に関する情報の提供を受けておらず、土地の近隣に軟弱地盤地区があるという程度のことしか認識できなかった買主側の仲介業者の告知義務違反は否定された。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

②不等沈下

説明責任**否定例**

- ・ 仲介業者が不等沈下を認識せず、かつ認識し得なかった場合には、仲介業者は説明義務違反による責任を負わない（東京高裁平成27年5月21日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

②不等沈下

説明責任**否定例**

- ・ 前の居住者から、**建物の傾斜の事実**を何ら聞かされていなかった仲介業者の責任を否定した（千葉地裁平成6年8月25日判決）。
- ←裁判所は、売主、買主、リフォーム会社の従業員の誰もが、建物に入っても傾斜の事実気づかなかった、という事情を重視している。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

②不等沈下

説明責任**否定例**

- ・住宅の状態の確認を専門とする事業部門をもつ仲介業者について、**土地の不等沈下に対する調査義務違反**を否定した（東京地裁平成26年12月18日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

②不等沈下

説明責任否定例

- ・ この事例においては、仲介業者は、売買契約時点で、**建物の2階和室の傾斜の存在は認識していたもの**の、建物自体が築30年以上の**古い建物**であり、2階和室が**増築されたもの**でもあったことから、2階和室の**傾斜が経年や増築の影響によるものである**と判断しており、そのような判断もやむを得ない、とされている。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③ 土壌汚染・地中埋設物

説明責任 **肯定例**

- ・ 土壌汚染に関する仲介業者の説明義務違反を認めた（広島高裁平成24年6月28日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任 肯定例

- ・この事案においては、土地を利用していた会社は、従前、**悪臭や水質汚濁等**で、再三、行政指導を受けており、仲介業者もそのことは知っていた。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任 肯定例

- ・また、土地には悪臭が残っており、土地の表面には灰色がかった土、黒色がかった土、が出てきた。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任**否定例**

- ・ **土地中のヒ素**に関する、仲介業者の調査義務が否定された（東京地裁平成25年12月10日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任**否定例**

- ・ 仲介業者には、建物の基礎工事に当たってその掘削作業を確認する義務は無いし、実際、この作業を確認したこともない。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任**否定例**

- ・ **地中埋設物**に関する仲介業者の責任が否定された（東京地裁平成19年3月26日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任否定例

- ・この事例では、
アスファルト舗装された駐車場という現状有姿での売買であったこと
地中障害物はアスファルト舗装面から深さ55センチメートルの位置に存していたこと
土地上の建物が売買契約の2年半前に取り壊されていたこと

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任**否定例**

- この事例では、
売主も地中障害物の存在について知らず容易に知り得なかったこと

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任**否定例**

- この事例では、
これらの事情から、仲介業者の地中障害物に対する調査義務が否定された。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任否定例

- ・ **土地中のがれき**に関する仲介業者の説明責任が否定された（東京地裁平成25年1月21日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

③土壌汚染・地中埋設物

説明責任**否定例**

- ・ この事例では、売主の**土地造成中もがれきが発見されず**、そのため、仲介業者もがれき類の存在を認識できたとは言えない、として、仲介業者の責任が否定された。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

④境界・越境

土地は、隣地との境界が確定してはじめて、その同一性が確かめられる。境界が確定しているかどうか、隣地所有者との間に境界に争いがあるかどうかは、買い主にとって重大な関心事であり、仲介業者が調査し、説明すべき事項となる。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

④境界・越境

説明責任 **肯定例**

- ・境界に争いがあったにもかかわらず、その調査確認を怠った仲介業者の責任が肯定された（東京地裁平成17年2月10日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

④境界・越境

説明責任 **肯定例**

- ・この事案では、隣地所有者の意向を尋ねるか、土地建物の登記簿謄本・法務局備付図面を調査すれば、土地の公法上の境界と建物の外壁線が一致しないことが容易に判明した、という事情が重視されている。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

④境界・越境

説明責任 肯定例

- ・ 売買契約成立後、引渡し前に、境界ブロック塀が北側隣地に越境している事実が判明したケースで、仲介業者は、最終代金決済時までに、境界ブロック塀が北側隣地に越境していることが判明し、これを認識したのであるから、これを売り主に説明する義務を負った、として、仲介業者の責任が認められた（東京地裁平成25年1月31日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

④境界・越境

説明責任否定例

- ・越境につき、隣地建物所有者への聞き取り調査等を行わなかったからといって善管注意義務違反があったとはいえない、とされた（東京地裁平成23年9月12日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

④境界・越境

説明責任**否定例**

- ・ 仲介業者は、格別に隣地所有者の意向確認を求められたわけではない場合に、より積極的に隣地所有者に境界の確定について事前に接触して「**民々の土地境界確認書**」が締結可能であることを確認すべき義務があったとまではいえない、とされた（東京地裁平成23年11月28日判決）。

6. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・土地）

④境界・越境

説明責任**否定例**

- ・ 公図と現況の不一致について、**公図と現況が一致していないことはままあること**であり、それ自体土地の瑕疵であって、**当該土地取引を仲介することが許されない**ということにはならない（東京地裁平成6年9月1日判決）。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

① 自殺・殺人

土地建物、人が平穩な生活営む場である。一般に、住み心地を妨げる心理的欠陥（心理的要因）が、購入する前提となる。土地建物の価値を減少させて、この土地建物を売買する際には、これを説明しなければならぬ。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

①自殺・殺人

説明責任肯定例

- ・ 松山市内の環境の良い閑静な住宅地の売買において、土地上建物内2階のベランダでの首吊り自殺に関し、仲介業者の説明義務を肯定した（高松高裁平成26年6月19日判決）。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

①自殺・殺人

説明責任肯定例

- ・この事案では、売買契約の時点では、すでに建物
は取り壊されていた。かつ、仲介業者が自殺を
知ったのは、売買契約締結後、決済前であった。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

① 自殺・殺人

説明責任 肯定例

- ・ 自殺から25年が経過していた、という点については、建物内での自殺の事実が近隣住民の記憶に残っている状況下において、他の物件があるにもかかわらずあえてこの土地を選択して取得を希望することは考えにくい、とされた。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

① 自殺・殺人

説明責任 肯定例

- ・ 自殺に関する調査義務に関しては、物件が自殺等の事故物件であることは極めて稀な事態であることからすれば、事故物件性の存在を疑うべき事情がない場合にまで、仲介業者は調査義務を負わない、とされた。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

① 自殺・殺人

説明責任 肯定例

- ・ 自殺の事実を知ったのが売買契約後であったことについては、自殺の事実は、締結してしまった売買契約の効力を解除等で争うか否かの判断に重要な影響を及ぼす事実である、として、仲介業者は、売買契約締結後であっても、代金決済や引渡手続が完了してしまう前に、これを売買当事者に説明する義務があった、としている。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

① 自殺・殺人

説明責任 **否定例**

- ・ 土地売買において、**4年前に木造2階建ての共同住宅内で殺人事件があった事案**（売買契約の約1年前に**建物は取り壊されていた**）において、仲介業者の責任は否定された（東京地裁平成24年8月29日判決）。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

① 自殺・殺人

説明責任 **否定例**

- ・ この事案では、土地の売買契約締結当時、その約1年前に建物が取り壊されて更地になっている場合には、**特段の事情**がない限り、**取り壊された共同住宅において、過去数年間に何らかの事故が発生していたか否かについてまで調査すべきであるとはいえない、とされた。**

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

②焼死（焼死を伴う火災事故）

説明責任**否定例**

- ・ 土地売買における **17年以上前の土地上建物の火災（死者が発生していた）** について、仲介業者の説明義務は否定された（東京地裁平成26年8月7日判決）。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

②火災（焼死を伴う火災事故）

説明責任**否定例**

- ・ この事案では、土地上建物で火災が発生し死者が出たという事実は、売買契約当時**相当程度風化**され**希釈化**されていた、と考えられること、仲介業者が土地上建物での**火災発生をそもそも知らなかった**こと、火災は売買契約から**17年以上も前の出来事**であること

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

②火災（焼死を伴う火災事故）

説明責任否定例

- ・ 建物が火災直後に取り壊され、売買契約時点で土地が駐車場として使用されていたこと、などが、仲介業者の責任を否定する要素として重視された。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

③暴力団

近隣に暴力団事務所が存在したり、暴力団員が居住していたりすることは、暴力団の抗争事件を生じてそれに巻き込まれる抽象的危険性、組員から因縁を付けられる等のおそれが存在することによる心理的な要因による瑕疵であり、住み心地に影響を与える要因となる。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

③暴力団

説明責任**否定例**

- ・ 近隣に暴力団事務所のある土地の売買について、仲介業者の説明義務を否定した（東京地裁平成26年4月28日判決）。

7. 仲介業者の負う調査・説明義務（各論・心理的要因）

③暴力団

説明責任 **否定例**

- ただし、この判決では、媒介業者には、売買対象物件周辺の嫌忌施設の存在を調査すべき一般的な注意義務は無いが、近隣施設の外観から嫌忌施設であることが容易に把握できる場合には、調査義務を負う、とされている。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

①支払い済みの売買代金

仲介業者の説明義務違反のために売買契約が解除や無効となり、買主が物件の所有権を取得できない場合には、買主が支払った売買代金や手付金は、仲介業者の説明義務違反と因果関係のある損害となる。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

②目的物の減価分

仲介業者の説明義務違反によって、買主が購入した**実際の売買代金**と、適切な説明がなされたことを前提とする**適正価格**とに**差額**が生じるときには、その**差額（目的物の減価分）が損害**となる。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

②目的物の減価分

例えば、不動産が転売された場合、**売買代金と転売代金の転売差損**が損害として認められたり、**売買代金と鑑定評価額の差額**、が損害として認められたりする。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

③補修費用・調査費用

仲介業者の説明義務違反によって、適切な説明がなされていれば**不要であった補修等**を行わなければならなくなった場合の**補修費用等**は、仲介業者の**説明義務違反と因果関係のある損害**となる。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

③補修費用・調査費用

例えば、**建物のひび割れ**に関する仲介業者の説明義務違反が認められた場合には、**建物の補修費用**が損害となる。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

③補修費用・調査費用

また、説明義務違反がなければ必要のなかった補修等を行うための調査費用が、説明義務違反があったために必要になったときは、これらの費用が損害とされる。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

④仲介手数料

仲介業者の説明義務違反のために契約が解除や無効となり、買主において物の所有権を取得できないなど、仲介業者は、買主が支払った仲介手数料を返還しなければならない。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

⑤慰謝料

仲介業者の調査説明義務違反にも、**慰謝料**が肯定される場合がある。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

⑤慰謝料

慰謝料額は多くは100万円以内だが、軟弱地盤に関する説明義務違反について、500万円程度の慰謝料が認められたケースもある。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

⑥過失相殺

仲介業者の説明義務違反による損害賠償責任について、買主等の依頼者に過失があるときは、過失相殺がなされる場合がある。

8. 仲介業者の負う賠償責任の金額

⑥過失相殺

大まかに言えば、買主の過失が **5割**、とされれば、仲介業者の負う賠償責任の額は **5割** となる。買主の過失が **3割**、とされれば、仲介業者の負う賠償責任の額は **7割** となる。

～ご清聴ありがとうございました。～